

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu du lịch văn hóa tín ngưỡng Mẫu Sơn, Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn (phân khu C), tỷ lệ 1/2000

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1590/QĐ-TTg ngày 16/10/2020 của Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Mẫu Sơn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 19/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 04/TTr-SXD ngày 11/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu du lịch văn hóa tín ngưỡng Mẫu Sơn, Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn (phân khu C), tỷ lệ 1/2000, như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch phân khu Khu du lịch văn hóa tín ngưỡng Mẫu Sơn, Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn (phân khu C), tỷ lệ 1/2000.

2. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch

- Quần thể núi Mẫu Sơn cách thành phố Lạng Sơn khoảng 30km về phía Đông Bắc trên trục Quốc lộ 4B, đây là quần thể hơn 80 ngọn núi lớn nhỏ có độ cao trung bình từ 800-1000m so với mực nước biển, các đỉnh cao nhất là Núi Cha (1.541m), Núi Mẹ (1.520m). Với diện tích, độ cao lớn, núi Mẫu Sơn tạo nên cảnh quan tự nhiên hấp dẫn với hệ sinh thái đa dạng, nhiều loại động thực vật quý hiếm.

- Núi Mẫu Sơn là địa bàn sinh sống lâu đời của các dân tộc ít người (Tày, Nùng, Dao..), đặc biệt hấp dẫn bởi những giá trị về văn hóa mà tiêu biểu là văn hóa tâm linh của khu “Linh địa - đền cổ Mẫu Sơn” với niên đại từ thế kỷ X đến thế kỷ XX trên địa bàn thôn Lấp Pịa, xã Mẫu Sơn nằm giữa Núi Cha và Núi Mẹ. Nét văn hóa của cộng đồng dân cư ở Mẫu Sơn có nhiều đặc sắc, còn được bảo tồn khá nguyên vẹn qua các lễ hội truyền thống, sinh hoạt tâm linh tín ngưỡng như hội Lồng Tồng, lễ thờ tổ tiên của người Dao, thờ thổ công thần núi của người Tày, lễ cấp sắc của người Dao Lù Gang, tín ngưỡng thờ Mẫu của người Việt,... được thể hiện qua sinh hoạt và trang phục; qua kiến trúc nhà ở; qua các sản phẩm ẩm thực độc đáo có tính chất riêng của Lạng Sơn và đồng bào dân tộc nơi đây như: rượu Mẫu Sơn, mật ong khoáng, đào Mẫu Sơn, chanh rừng, măng râm, ớt rừng...

- Với những giá trị nổi trội về tiềm năng du lịch, ngày 16/10/2020 Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn đến năm 2040 tại Quyết định số 1590/QĐ-TTg. Đề án đã đưa ra các định hướng tầm nhìn phát triển cốt lõi cho khu du lịch Quốc gia Mẫu Sơn “Sinh thái hấp dẫn - Văn hóa đặc sắc - Du lịch đẳng cấp” với 2 phân vùng phát triển gồm: vùng 1 là Khu du lịch Quốc gia Mẫu Sơn, vùng 2 là khu vực phụ cận khác. Đồng thời chia toàn bộ đề án thành 07 phân khu tương ứng với các chức năng, tính chất riêng biệt. Với tính chất xây dựng khu du lịch quốc gia gắn với các di tích lịch sử và thắng cảnh cần được bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị; đầu tư xây dựng đồng bộ với các khu chức năng vui chơi giải trí tổng hợp; văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng; thể thao; dịch vụ du lịch, lưu trú, nghỉ dưỡng cao cấp; nghiên cứu khoa học, thiên nhiên, môi trường sinh thái... phù hợp với yêu cầu phát triển, thu hút đầu tư và góp phần vào tăng trưởng kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Việc cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn đến năm 2040 là một bước đi cần thiết và cấp bách, nhằm hiện thực hóa các định hướng phát triển không gian, hạ tầng và chức năng sử dụng đất đã được xác lập trong quy hoạch chung. Để đảm bảo tính khả thi và hiệu quả trong công tác quản lý đầu tư xây dựng cũng như thu hút nguồn lực phát triển du lịch, việc triển khai lập các quy hoạch phân khu trong phạm vi quy hoạch chung đã được phê duyệt là yêu cầu tất yếu. Đây không chỉ là cơ sở pháp lý quan trọng phục vụ công tác quản lý nhà nước về xây dựng, mà còn là nền tảng để định hướng cụ thể hóa các dự án đầu tư, đảm bảo phát triển đồng bộ, bền vững và phù hợp với tiềm năng, lợi thế đặc thù của Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn.

- Từ những lý do trên, việc lập “Quy hoạch phân khu Khu du lịch văn hóa tín ngưỡng Mẫu Sơn, Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn (Phân khu C)” là cần thiết.

3. Phạm vi ranh giới, quy mô quy hoạch

a) Phạm vi: Khu vực lập Quy hoạch phân khu thuộc xã Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: giáp đất rừng đặc dụng thuộc xã Ba Sơn;
- Phía Nam: giáp đất cây xanh cảnh quan thuộc xã Mẫu Sơn;
- Phía Đông: giáp đất rừng đặc dụng thuộc xã Mẫu Sơn;

- Phía Tây: giáp đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ xã Mẫu Sơn.

b) Quy mô khu vực lập quy hoạch: khoảng 450,6ha. Khu vực lập quy hoạch được xác định căn cứ trên định hướng phát triển không gian của Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Mẫu Sơn định hướng cho phân khu C.

c) Thời hạn lập quy hoạch: được xác định theo Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn đến năm 2040.

4. Mục tiêu quy hoạch

a) Quan điểm:

- Cụ thể hóa các chủ trương, nghị quyết về phát triển kinh tế, du lịch của Tỉnh, Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch Quốc gia Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2040 đã được phê duyệt.

- Phát triển Khu du lịch văn hóa tín ngưỡng Mẫu Sơn, Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn (phân khu C) trở thành trung tâm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ, đặc sắc về văn hóa tâm linh với hạt nhân là di tích Linh địa cổ Mẫu Sơn;

- Phát huy giá trị bản sắc văn hóa địa phương, môi trường sinh thái, điều kiện tự nhiên và từng bước tạo dựng không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với cảnh quan chung, mang nét đặc trưng địa phương và tổng thể Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn;

- Định hướng tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường và dịch vụ đồng bộ với tổng thể Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn. Đáp ứng các nhu cầu phát triển khu du lịch, các yêu cầu về quốc phòng, an ninh, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, bản sắc văn hóa, tâm linh, ổn định dân cư biên giới, tạo dựng việc làm cho người lao động địa phương;

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng.

5. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Là khu trung tâm phía Đông của Khu du lịch quốc gia Mẫu Sơn với hạt nhân là Linh địa cổ Mẫu Sơn, bảo vệ và phát triển văn hóa di tích, phát triển du lịch nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ, công viên chuyên đề tâm linh.

- Là khu vực có ý nghĩa quan trọng về quốc phòng, an ninh.

6. Sơ bộ dự báo phát triển

a) Quy mô dân số và khách du lịch:

Căn cứ xác lập quy mô dân số được tuân thủ theo định hướng của Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch Quốc gia Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2040, cụ thể:

- Khu vực nghiên cứu cần đáp ứng cho dân số khoảng 800 người thường trú.

- Yêu cầu buồng phòng cần đáp ứng của khu vực lập quy hoạch khoảng 1.200 phòng (*lượng khách và số lượng buồng phòng có thể sẽ được điều chỉnh,*

cân đối trong quá trình lập quy hoạch đảm bảo phù hợp, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và tiềm năng phát triển của khu vực lập quy hoạch).

b) Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật: Các chỉ tiêu quy hoạch về sử dụng đất, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD, đáp ứng định hướng theo Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch Quốc gia Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2040 (*Chi tiết tại Phụ lục số 01 kèm theo*).

7. Nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

a) Phân tích đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch:

Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng (dân cư, xã hội, lao động, hoạt động du lịch...), hiện trạng các công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, di tích lịch sử, văn hoá, quỹ đất xây dựng và các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực lập quy hoạch. Đánh giá những thuận lợi, khó khăn, cơ hội, thách thức và điều kiện kinh tế - xã hội để xác định các giải pháp quy hoạch đảm bảo khả thi.

b) Xác định các cơ sở lập quy hoạch:

Xác định mục tiêu, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng phát triển du lịch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch. Xác định khả năng sử dụng quỹ đất hiện có, khớp nối các quy hoạch liên quan và dự án đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực, bảo đảm đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, đồng thời xác định các yếu tố không chế trong khu vực.

c) Quy hoạch sử dụng đất:

Phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất đai hợp lý cho từng khu vực, xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô, lô đất như: diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình. Quy định chiều cao tối thiểu - tối đa, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, cho các công trình. Nghiên cứu phương án tổng mặt bằng phù hợp với cơ cấu chung của khu vực, đảm bảo thuận tiện về giao thông, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho khu xây dựng mới và khu vực lân cận.

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa các khu chức năng, khu vực dọc tuyến đường, khu vực không gian mở, các công trình kiến trúc được thiết kế hiện đại và hài hòa giữa khu vực xây dựng mới với khu vực công trình hiện hữu, góp phần tạo kiến trúc cảnh quan chung cho khu vực lập quy hoạch.

- Bảo đảm tính thống nhất giữa hình khối, đường nét kiến trúc và màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan xung quanh nhằm tạo nên điểm nhấn kiến trúc hiện đại và thân thiện trong khu vực.

- Định hướng kiểm soát phát triển hoạt động du lịch gắn với bảo vệ môi trường.

- Phát triển hoạt động thương mại gắn kết với phát triển du lịch, kết hợp hài

hòa giữa thương mại truyền thống và thương mại hiện đại.

đ) Định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc cảnh quan:

- Xác định nguyên tắc và đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng ô phố, trục đường chính. Đưa ra các nguyên tắc chung và các định hướng cụ thể về tầng cao, hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

- Xác định các khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn, khu vực bảo tồn,... trong khu vực lập quy hoạch phân khu.

- Xác định hệ thống cây xanh (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan); tổ chức hệ thống mặt nước, quảng trường,...

e) Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật (nếu có).

- Chuẩn bị kỹ thuật: xác định cốt xây dựng trung bình sơ bộ cho toàn khu quy hoạch và các lô đất chức năng.

- Thoát nước mưa: xác định mạng lưới thoát nước, các thông số kỹ thuật của hệ thống.

- Cấp nước: xác định nhu cầu và nguồn cấp nước (nguồn chính và dự phòng); vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể; phương án khai thác và xác định vùng bảo hộ vệ sinh nguồn nước.

- Nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng: xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; nguồn công suất dự kiến đầu nối cấp điện. hướng tuyến đường dây cấp điện; giải pháp tuyến đường dây đi ngầm hoặc đi nổi. Vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, đường dây trung áp, hạ áp và hệ thống chiếu sáng.

- Hạ tầng viễn thông thụ động: xác định nhu cầu sử dụng, nguồn cấp, điểm phục vụ bưu chính, trạm BTS, hệ thống các tuyến cáp viễn thông.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- + Xác định mạng lưới thoát nước thải; các thông số kỹ thuật của hệ thống; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải.

- + Xác định vị trí, quy mô các công trình và phương thức thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn.

g) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

- Nhận dạng và dự báo các tác động đến môi trường do các hoạt động phát triển kinh tế xã hội gây ra;

- Khoanh định các vùng bảo vệ thiên nhiên, các vùng cảnh quan, khu vực

cấm, khu vực bảo vệ nguồn nước sạch, xử lý nước thải, bãi thải, vùng bị ảnh hưởng độc hại...;

- Đề xuất các giải pháp, cơ chế quản lý về môi trường đối với toàn bộ Khu vực và từng khu chức năng như: khu dân cư, khu du lịch, khu trung tâm công cộng, khu dân cư làng xóm hiện hữu, khu tái định cư, khu vực nghĩa trang kế cận, khu vực sản xuất nông lâm nghiệp, trong đó ưu tiên các giải pháp về môi trường xanh.

- Đề xuất giải pháp thích ứng, giảm thiểu tác động tiêu cực do biến đổi khí hậu.

h) Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện:

- Xác định khái toán kinh phí đầu tư xây dựng, suất đầu tư, tổng hợp kinh phí.

- Đề xuất hạng mục cần ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện theo các giai đoạn thực hiện.

8. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch

Thành phần và nội dung hồ sơ thiết kế được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (*Chi tiết tại Phụ lục số 02 kèm theo*).

9. Dự kiến chi phí lập quy hoạch

- Dự kiến chi phí lập quy hoạch: 3.471.279.000 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, bốn trăm bảy mươi một triệu, hai trăm bảy mươi chín nghìn đồng*).

- Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách nhà nước.

10. Tổ chức và tiến độ thực hiện

a) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập, trình duyệt nhiệm vụ quy hoạch: Sở Xây dựng.

- Cơ quan lập quy hoạch: Sở Xây dựng.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

b) Tiến độ lập quy hoạch: tối đa không quá 09 tháng kể từ ngày lựa chọn được tổ chức tư vấn lập quy hoạch đến khi trình cơ quan thẩm định quy hoạch.

11. Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch, trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc tổ chức lập quy hoạch

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo quy định sau đây:

- + Hình thức lấy ý kiến được thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng

bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở;

+ Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo.

+ Trình tự, thủ tục lấy ý kiến cộng đồng dân cư được thực hiện theo quy định về việc Nhân dân tham gia ý kiến quy định tại pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

- Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan, tổ chức và chuyên gia được yêu cầu cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

- Cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch phân khu tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

- Thành viên Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ, cho ý kiến về quy hoạch phân khu, tham dự, đánh giá và chịu trách nhiệm về kết quả đánh giá của mình đối với nội dung quy hoạch phân khu tại cuộc họp Hội đồng thẩm định.

Điều 2. Sở Xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và trước UBND tỉnh về tính hợp pháp, sự đầy đủ và chính xác của nội dung, hồ sơ trình phê duyệt; tổ chức triển khai thực hiện trình tự lập quy hoạch phân khu theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính; Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường; Công Thương; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND xã Mẫu Sơn và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực Đảng ủy UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- PCVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KTCN(NVC).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đinh Hữu Học